VEP Vorhaben- und Erschließungsplan

Sondergebiet

„Großflächiger Einzelhandel“
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Weilheim i. OB

Inhaltsverzeichnis **Fassung vom**

A. Begründung **19.08.2013/24.10.2013**

Teil I. Allgemeine Begründung

B. Textteil I **19.08.2013/24.10.2013**

Teil I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil II. Örtliche Bauvorschriften
Teil III. Grünordnerische Festsetzungen

C. Anlagen Pläne **19.08.2013/24.10.2013**

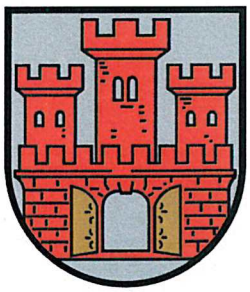
Entwurf zeichnerischer Teil M. 1: 500

D. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung **22.07.2013**

Fassung: 19. August 2013, ergänzt 24.10.2013

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■



VEP Vorhaben- und Erschließungsplan

Sondergebiet

„Großflächiger Einzelhandel“
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Weilheim i. OB

A. Begründung
gem.§9(8)BauGB

Teil I Allgemeine Begründung

Fassung: 19. August 2013, ergänzt 24.10.2013

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

Teil I Allgemeine Begründung

1. Allgemein

Der VEP liegt im Bereich der Innenentwicklung der Stadt Weilheim i. OB
Die Grundfläche liegt bei 5.073 m².
Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Aus diesem Grund kann nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.
Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist in diesem Fall nicht erforderlich, ebenso kein Ausgleich der Eingriffe.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung findet jedoch statt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu schaffen ist die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauBG als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

3. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Das Landesentwicklungsprogramm 2006 weist das Gemeindegebiet Weilheim i. OB der Gebietskategorie allgemeiner ländliche Raum, der Regionalplan Oberland der Gebietskategorie ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zu. Weilheim i. OB liegt zudem auf einer durch das Landesentwicklungsprogramm festgelegten Entwicklungsachse.

Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung und die Versorgung der Bevölkerung führen die beschriebenen Ausweisungen in Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan zu folgenden Zielsetzungen:

<u>Landesentwicklungsprogramm 2006:</u>

- Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

- Die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen soll auch durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet sein.

Regionalplan Oberland 2006:

- Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung.

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesenen Baugebiete genutzt werden.

- Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichen Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können. Dabei soll zur Schonung der freien Landschaft die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

- Gliederung innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur feien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 21.03.2013 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 3187/1, 3206/1 und einer Teilfläche von 3210/51 an der Kanalstraße, das Bebauungsplanverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB einzuleiten. Das Verfahren findet nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) statt.
Geplant ist der Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.250 m². Der bisherige Verbrauchermarkt auf dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück 3210/52 (Kanalstr. 5) wird dafür geschlossen.
Ausschlaggebend hierfür ist die Verpflichtung der Stadt Weilheim i. OB als Mittelzentrum eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.
Ziel ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln für die Bürger von Weilheim i. OB.
Der Standort befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und sind durch Baulinie und Baugrenzen zwingend geregelt. Dies führt auch zu einer Festlegung der GRZ auf 0,9 um die erforderliche Zahl der Stellplätze herstellen zu können. Die Erhöhung der GRZ wird dadurch kompensiert, dass die Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Pflaster mit mind. 30 % (z.B. Steingrößen 10x10 cm 1,5 cm Fuge) auszubilden sind.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses VEP sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB zu ändern.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Die betroffenen Flurstücke 3187/1, 3206/1 und einer Teilfläche von 3210/51 mit einer Fläche von 5.073 m² liegen nordöstlich der Wessobrunner Str. und der Kanalstraße und werden im einzelnen begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche (Flurstück 3187)
- Im Osten durch den Volksfestplatz (Flurstück 3193/1) und Gebäude und Freiflächen der Weilheimer Zuchtverbände (Flurstück 3202/3) und weiter anschließender Hochlandhalle (Flurstück 3202)
- Im Süden durch die Wessobrunner Straße
- Im Westen durch die Kanalstraße

6. Belange des Natur- und Artenschutz

Naturschutz – Schutzgüter Bestand/Planung

Tiere und Pflanzen - Bestand
Der Geltungsbereich ist weitgehend mit einem best. Parkplatz überbaut. Im Norden schließt sich ein altes Hofgebäude mit Freiflächen und einem Bestand großkroniger Nadel- und Laubbäume an. Es sind dies vor allem Eschen, Fichten, Birken und Ahorn mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 – 70 cm.

Tiere und Pflanzen - Planung
Mit der Planung werden die noch vorhanden Freiflächen versiegelt und ein großer Teil der Einzelbäume beseitigt. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Boden, Wasser, Klima und Luft - Bestand
Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Die noch unversiegelten Flächen gehen verloren. Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut Klima ist aufgrund der best. hohen Versiegelung stark vorbelastet.

Boden, Wasser, Klima und Luft - Planung
Es kommt zu Bodenverlust durch Neuversiegelung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind gering.

Kultur- und Sachgüter - Bestand
Es sind keine Bodendenkmäler vorhanden

Kultur- und Sachgüter - Planung
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Bestand
Im nördlichen Teil befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Freiflächen und einem alten Baumbestand, ansonsten hat der Geltungsbereich keine hohe Erholungseignung.

Schutzgut Mensch - Planung
Ein Erhalt bestehender Grünstrukturen ist aufgrund der hohen Versiegelung nur in einem sehr geringen Maße möglich. Eine Neupflanzung von Laubbäumen und Sträucher soll einen gewissen Ausgleich schaffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Im vorliegenden Fall liegen die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in der Nutzung bereits weitgehend bebauter und erschlossener Flächen. Das grünordnerische Konzept soll einen gewissen Ausgleich und Durchgrünung erreichen.

Fazit
Ein Ausgleich für die Beseitigung best. Einzelbäume ist, an anderer Stelle, im Einvernehmen mit der Stadt Weilheim zu treffen.

Artenschutz
Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.
Eine prinzipielle Betroffenheit von europäisch geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklung eintreten. Die europarechtliche geschützten Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimische Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Gutachterliches Fazit aus der saP vom 24.09.2013

Aufgrund der Lebensraumgestaltung ist davon auszugehen, dass gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich oder national strenggeschützte Fledermaus- und Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Vorkommen streng geschützter Amphibienarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung **(siehe Gutachten E. Kriner, siehe auch Punkt 3.1)** der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potentiell) betroffenen Fledermaus- und Vogelarten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i.V.M. Abs. 5 BNatschG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteile wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG erfüllt. Die Erteilung einer

Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatschG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

CEF-Maßnahmen sind vorzunehmen. (Rodungsarbeiten nur zwischen Oktober und März).

7. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

8. Baugrund

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wird eine Baugrunderkundung erstellt.

9. Erschließung

Eine Anbindung der Zu- und Abfahrt erfolgt über die Kanalstraße.

10. Ver- und Entsorgung

Fernmeldeanlagen:
Das von diesem VEP betroffene Gebiet wird von den bereits in der Kanalstraße befindlichen Medien ausreichend versorgt.

Trink- und Löschwasserversorgung:
Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Stadt Weilheim i. OB sichergestellt. Die Versorgung erfolgt auch hier von der Kanalstraße befindlichen Leitungen.
Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser, dort wo es unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist, erwünscht. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können. (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).
Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der Grundversorgung mit Trinkwasser sichergestellt, da der Bedarf der Löschwassermenge hier 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden beträgt und mindestens 2 Entnahmestellen in maximal 300 m Entfernung vorhanden sind. Damit ist keine weitergehende Maßnahme hierzu notwendig.

Abwasser:
Das anfallende Schmutzwasser ist an den in der Wessobrunner Str. bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Möglichkeit in Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück.

Stromversorgung:
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch ein entsprechendes Erdkabel sichergestellt. Dieses ist von der nächstliegenden Umspannstation neu zu errichten. (liegt innerhalb des Geltungsbereiches)

Wegen der von Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr dürfen Bäume nicht direkt über oder unmittelbar neben einer Kabeltrasse gepflanzt werden. Nach Möglichkeit ist zwischen den künftigen Baumstandorten und den erdverlegten Kabeln ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Gasversorgung:
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch die Energie Südbayern GmbH von der Kanalstraße mittels Erdgas-Niederdruckleitung möglich.

Immissionsschutz:
Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der Kanal- und Wessobrunner Str. und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.
Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ing. Büro Greiner Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering durchgeführt Nr. 213004/3 vom 22.07.2013 und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. (siehe Anlage)

Hinweise durch Text

„In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213004 / 3 vom 22.07.2013 des Ingenieurbüros Greiner wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes entsprechend den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die erforderlichen organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Nachtanlieferung, Beschränkung der Schallabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen.“

Altlasten:
Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechende den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

Geologie:
Aussagen über den Aufbau des Untergrunds sind der Baugrunduntersuchung in Pkt. 8 zu entnehmen.

11. Brandschutz

Die Zufahrt zum Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden.
Die Löschwasserversorgung ist in ausreichender Menge gem. Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zu stellen. Die einschlägigen Normen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.
Die DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, ist zwingend einzuhalten.

12. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB und §§1-15 Bau NVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Nutzung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V. m § 12 (1) BauGB zulässig.
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ und GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird hier mit **0,90** festgesetzt, um die Zahl der erforderlichen Stellplätze herstellen zu können.

Um die Obergrenze für die Verkaufnutzfläche zu beschränken, ist diese in den planungsrechlichten Festsetzungen im Rechtsplan festgesetzt.

Höhenlage des Hauptgebäudes (§9 (1) 2 BauGB):

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird zum Bezugs-Höhenpunkt BzP entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemißt sich in Meter ü.NN.
Die EFH darf max. 50 cm über dem Bezugs-Höhenpunkt (BzP) liegen.
Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
Das Gebäude ist so in die Umgebung einzubinden dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist und erforderliche Erdbewegungen nach Möglichkeit nur innerhalb des Baugrundstückes erfolgen.

Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und vor allem die Stellung der baulichen Anlagen sind bewusst gewählt, damit eine möglichst geringe Beeinträchtigung auf die bestehende, angrenzende Bebauung einwirkt und die Sichtverhältnisse entlang der Kanal- und Wessobrunner Straße gewahrt bleiben.

Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten (§ 9 (1) BauGB):
Die Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Hinblick auf die erwünschte langfristige Nutzung des Objektes in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen um die Attraktivität hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit auch in Zukunft sicher zu stellen. Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 11 BauGB):
Um eine verkehrssichere Anbindung gewährleisten zu können sind entsprechenden Maßnahmen festgelegt.

Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB):
Die Anbindung des geplanten Objektes erfolgt über die Kanalstraße

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB):
Versorgungsanlagen und -leitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden. Das berücksichtigt das allgemeine Erscheinungsbild und ist als solches gewollt. Zudem ist diese Ausführung dem heutigen Stand der Technik entsprechend gewählt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB):
Das Niederschlagswasser ist, soweit es nicht genutzt wird, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB):
Die best. Versorgungsanlagen und -leitungen der EON (LR1) sowie der Stadtwerke Weilheim i. OB (LR2) (siehe Planeinschrieb) sind durch die Belastung als Leitungsrecht sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Priorität hat nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Falls eine breitflächige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sollen linien- bzw. punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden, wobei flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung vorgesehen werden sollten. Bei der Wahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig wenn eine großflächigere Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme oder nur Rigolen begründet nicht möglich ist.

Das auf Straßen und Hofflächen anfallende Wasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Wo dies nicht durchführbar ist, ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswässer in Betracht zu ziehen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete
Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Grundwasser
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Ein Baugrundgutachten wird erstellt.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete
Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen

Abwasserentsorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB):
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Umgrünung der befestigten Flächen beitragen. Entsprechende Pflanzbindungen sichern diese Vorgaben. Um das gewünschte Erscheinungsbild auf Dauer zu gewährleisten, sind ausgefallene Bäume und Gehölze zeitnah zu ersetzen. Die Baumpflanzungen entsprechen den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Begründung

13. Begründung örtlicher Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (Art. 81 (1) 1 BayBO)
Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen das Gebäude in die Umgebung einbinden.
Anforderung an Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)
Werbeanlagen die auf den Betreiber hinweisen sind erforderlich, sollen aber in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. So dürfen diese keine negativen Auswirkungen sowohl auf dem Verkehr der Kanal- und Wessobrunner Straße als auch auf die benachbarte Bebauung haben. Die Standorte sowie die Art sind daher in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum einer Stunde vor den Öffnungszeiten und einer Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden.
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen Art. 81 (1) 5 BayBO)
Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden ist der künftige Geländeverlauf dem natürlichen nach Möglichkeit zu folgen, was sich nur teils erreichen lassen wird. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten. Ebenso sind Einfriedungen sockellos mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen um für Kleintiere keine Barrierewirkungen zu erzielen.

Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsleitungen beeinflussen deutlich das Erscheinungsbild der Landschaft und sollen daher aus gestalterischer Sicht, wenn möglich, vermieden werden.

Abstellplätze für Fahrräder (Art. 81 (1) 4 BayBO)
Um den Kunden die Möglichkeit zum Einkauf auch mit dem Fahrrad zu ermöglichen ist es erforderlich ausreichend Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen.

14. Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Um- und Eingrünung der befestigten Flächen beitragen.
Diesem Zweck dient insbesondere die Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken, die mit einem Pflanzgebot belegt wird.

15. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Fl. Nr. 3187/1, 3206/1 und einer Teilfläche von 3210/51 und mit einer Fläche von	ca.	5.073 m²
wobei sich die einzelnen Flächen wie folgt aufteilen:		
Gebäude Verbrauchermarkt	ca.	1.759 m²
Gehwegflächen	ca.	17 m²
Trafo-Station	ca.	8 m²
Private Verkehrsflächen (Fahrgassen und Pkw-Stellplätze)	ca.	2.731 m²
Private Grünflächen	ca.	558 m²

Weilheim i. OB, den .....

.....
Markus Loth
1. Bürgermeister

.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt